



## Brussels Studies

La revue scientifique électronique pour les recherches  
sur Bruxelles / Het elektronisch wetenschappelijk  
tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The e-journal  
for academic research on Brussels

**Notes de synthèse | 2009**

---

# Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte

Synthesenota, SGB nr. 6

*Le logement, la maîtrise foncière et l'espace public*

*Housing, control over land use and public space*

**Nicolas Bernard, Pol Zimmer et Johan Surkin**

Traducteur : Ben Winant



### Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/brussels/928>

DOI : 10.4000/brussels.928

ISSN : 2031-0293

### Éditeur

Université Saint-Louis Bruxelles

### Référence électronique

Nicolas Bernard, Pol Zimmer en Johan Surkin, « Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte », *Brussels Studies* [Online], Synthesenota's, Online op 19 janvier 2009, geraadpleegd op 20 avril 2019.

URL : <http://journals.openedition.org/brussels/928> ; DOI : 10.4000/brussels.928



Licence CC BY

Synthesenota nr. 6

## Huisvesting, grondbeleid en openbare ruimte

N. Bernard, P. Zimmer, J. Surkin

Vertaling: Ben Winant

• **Nicolas Bernard**, is doctor in de rechten en licentiaat filosofie. Hij is hoogleraar aan de Facultés universitaires Saint-Louis. Hij is tevens deskundige in de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, lid van de Conseil supérieur du logement de la Région wallonne en directeur van het Institut de recherche interdisciplinaire sur Bruxelles (IRIB). Onlangs heeft hij het artikel « Les mutations du logement en Région bruxelloise » (Courrier hebdomadaire du CRISP, nr. 1993, 2008) gepubliceerd, alsook « Good and bad fortune of the Plan for the construction of 5.000 (low and middle-income) housing units in Brussels », *Journal of Housing and the Built environment*, september 2008, nr. 3).

Contact : [nbernard@fusl.ac.be](mailto:nbernard@fusl.ac.be) - ++ 32 (0)2/211.78.44 - ++ 32 (0)479/28.18.31

• **Pol Zimmer** is directeur van de studiedienst van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en voormalig voorzitter van de Adviesraad voor Huisvesting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Hij heeft onder meer "La politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale" gepubliceerd in *Les échos du logement*, 2006, n°. 2.

Contact : [pzimmer@slrb.irisnet.be](mailto:pzimmer@slrb.irisnet.be)

• **Johan Surkin** is socioloog, demograaf en onderzoeker aan de Vrije Universiteit Brussel (VUB). Onlangs heeft hij samen met D. Willaert « Bevolkings- en huishoudensprojecties, en schatting van de toekomstige woningvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest » gepubliceerd (*Interface Demography Working Paper*, 2008-5).

Contact : [jrsurkyn@vub.ac.be](mailto:jrsurkyn@vub.ac.be)

De auteurs wensen M. HUBERT (FUSL), A. DESCHEEMAER (BRAL), A. DENEFF (Aula magna) en Th. DAWANCE (Agence Alter) van harte te danken voor het aandachtig nalezen van dit artikel.

Discussieavond:  
26 januari, 19u45

KVS  
Laekenstraat, 146  
1000 Brussel

## I. Vaststellingen

### 1. *Huurprijzen wegen steeds zwaarder door in het gezinsbudget*

In het Gewest besteedt de meerderheid van de huurders (54%) tussen 41% en 65% (de armsten) van het hele gezinsinkomen aan de huur van hun woning, hoewel een vierde (van het volledige budget) doorgaans als het maximum wordt beschouwd. De situatie wordt nog erger, aangezien de armste 30% van de Brusselaars (de onderste drie decielen) nog maar toegang hebben tot 4% van de huurmarkt (als het aandeel van de huur in het gezinsbudget wordt vastgelegd op 25%) tegenover 12% een vijftiental jaar geleden.

In vergelijking met de overige Gewesten leidt de groeiende kloof tussen de huurprijzen en de gezinsinkomens tot nog schrijnendere situaties in Brussel, waar de vervangingsinkomens (een Brusselse huurder op twee heeft zo'n inkomen) niet hoger zijn dan in de rest van het land, terwijl de huurprijzen wel aanzienlijk hoger liggen.

### 2. *Een dramatisch tekort aan sociale woningen*

Het woningenbestand dat door de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt beheerd, telt slechts 38.000 wooneenheden (7,6% van het hele Brusselse woningenbestand). Van dat al zo geringe aantal moeten nog 2.341 leegstaande wooneenheden worden afgetrokken (meestal wegens werken die in uitvoering zijn of op stapel staan). Ter vergelijking: in het Waals Gewest huurt één huurder op vier een sociale woning, maar die verhouding zakt tot één huurder op zeven in het Brussels Gewest.

Niet minder dan 32.000 gezinnen staan op de wachtlijst voor een sociale woning. Ongeveer evenveel gezinnen als het volledige aantal (bewoonde) sociale woningen zijn op zoek naar een sociale woning. Met een rotatiepercentage van 5,64% (wat betekent dat slechts één woning op twintig na een jaar weer te huur gesteld wordt) zit er voor de kandidaten voor een sociale woning niets anders op dan veel geduld uit te oefenen.

3. *Al even weinig woningen met sociaal karakter.*

Woningen met omkaderde huurprijs zijn niet uitsluitend sociale woningen sensu stricto. We moeten echter vaststellen dat het totale aantal woningen met sociaal karakter zeer marginaal blijft (zo worden 2.000 woningen beheerd door de sociale verhuurkantoren (SVK's) en werden tussen 1995 en 2005 447 woningen gebouwd via stadsvernieuwingsoperaties in het kader van de wijkcontracten). Dat volume is hoe dan ook te klein om een echte kritische massa te bereiken, die een structureel alternatief of een aanvulling kan vormen voor de sociale woningen en de woningmarkt daadwerkelijk kan beïnvloeden (door een neerwaartse druk op de huurprijzen van de andere woningen uit te oefenen). Indien alle sociale woningen, alle door de SVK's beheerde woningen, alle woningen die beheerd worden in het kader van de huursteun van het Woningfonds en, ten slotte, alle woningen die eigendom zijn van de lokale overheden per 31 december 2007 worden samengeteld, zijn er in het Brussels Gewest in totaal nooit meer dan 49.613 door de overheden beheerde woningen.

4. *Explosie van de vraag naar sociale woningen.*

Terwijl het aanbod aan sociale woningen amper toeneemt, is de vraag naar sociale woningen terzelfder tijd spectaculair gestegen. De bevolking van het Gewest groeit immers aan (tussen 1996 en 2008 is de totale bevolking toegenomen van 948.000 tot 1.048.000 inwoners, zijnde een groei van meer dan 10%). Die bevolkingsaanwas is evenwel grotendeels toe te schrijven aan immigratie van buiten Europa. Het gaat in veel grotere mate om kansarmen dan om leden van de middenklasse die uit de stad waren weggetrokken en er weer komen wonen (deze bevolkingscategorie blijft trouwens wegtrekken uit het Brussels Gewest om zich in de rand te vestigen, een verschil van 10.000 individuen per jaar). Het Planbureau voorspelt in ieder geval dat het aantal inwoners tegen 2020 zal toenemen met 170.000 personen. Daardoor is de kans groot dat eventuele maatregelen om het woningaanbod uit te breiden zeer snel ontoereikend zullen zijn.

De levensomstandigheden van de Brusselse bevolking zijn in een of twee decennia erg verslechterd. Het inkomen van de Brusselaars bedraagt thans (in 2005) maximum 85 % van het nationale gemiddelde, terwijl het 102 % bedroeg bij de oprichting van het Gewest (1989). Voorts is het aantal leefloontrekkers vermenigvuldigd met 3,32 sinds de oprichting van het Brussels Gewest in 1989.

Conclusie: de spanning tussen het aanbod aan en de vraag naar betaalbare woningen zou in de nabije toekomst een nog structureler fenomeen kunnen worden dan vandaag het geval is.

5. *Het percentage eigenaars stijgt, maar blijft laag.*

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt gekenmerkt door een gering aantal eigenaars (41,4% van de gezinnen tegenover 75% in het hele land). In de (grote) steden zijn er weliswaar altijd minder eigenaars dan op het platteland, maar met 41,4% blijft Brussel 5 tot 15 punten achter op de andere Belgische steden. Dat wordt in zekere mate verklaard door het feit dat hoofdsteden armoede aantrekken.

De woningprijzen zijn, althans in Brussel, de laatste tien jaar verdubbeld. Die bruuske stijging jaagt ook de huurprijzen onvermijdelijk de hoogte in (de eigenaar tracht immers zijn investering te recupereren).

We moeten evenwel vaststellen dat het Gewest de laatste jaren grote inspanningen heeft geleverd om het verwerven van eigendom te vergemakkelijken. Samen zorgen het Woningfonds en de GOMB ervoor dat ongeveer duizend gezinnen per jaar eigenaar van een woning kunnen worden (elk jaar kent het Woningfonds bijna 800 leningen toe en verkoopt de GOMB gemiddeld 200 woningen). Dat beleid heeft zijn vruchten afgeworpen, aangezien het percentage eigenaars in vijftien jaar met een derde gestegen is (het percentage was maximum 30 % bij het begin van de jaren negentig).

6. *Een ongehoord aantal leegstaande woningen.*

In het Gewest staan tussen 15.000 en 30.000 woningen leeg. 80% van die woningen behoort tot de privésector. 62% ervan is eigendom van particulieren. Bij deze berekening wordt geen rekening gehouden met het zeer grote aantal leegstaande verdiepingen boven winkels, die meestal niet meegerekend worden.

5.000 van dat grote aantal onproductieve woningen zouden onmiddellijk kunnen worden verhuurd in de staat waarin ze zich bevinden. Wanneer men weet dat van één leegstaande woning gemiddeld twee wooneenheden kunnen worden gemaakt, beseft men welk potentieel dat zou kunnen betekenen voor de gezinnen die op zoek zijn naar een sociale woning (32.000). Dan worden nog de 1.500.000 m<sup>2</sup> leegstaande kantooroppervlakte, die tot woningen kunnen worden verbouwd, buiten beschouwing gelaten.

7. *Een Gewest met te weinig vat op het grondbeleid.*

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is vandaag niet in staat om op eigen houtje grootschalige vastgoedprojecten uit te voeren, eerst en vooral omdat het onvoldoende vat op het grondbeleid heeft. Om de herbestemming van grote sites (Schaarbeek-vorming, Thurn en Taxis, Weststation,...) te plannen en uit te voeren, moet voortaan rekening worden gehouden met de wensen en belangen van een groot aantal actoren, de 'stakeholders', die in die sites kunnen investeren of er, meer in het algemeen, gebruik van kunnen maken. Een reflectie op lange termijn en een sterk en coherent stadsproject voor het hele Gewest worden gedwarsboomd door verrichtingen waarbij winst op korte termijn vooropstaat, zoals de verkoop van gronden of gebouwen door bepaalde overheidsactoren (federale Staat, Brussel-Stad) of overheidsbedrijven (NMBS, ...).

8. *Stadsvernieuwingsbeleid met heraanleg van de openbare ruimten.*

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en verschillende gemeenten hebben onder meer via de wijkcontracten een stadsvernieuwingsbeleid gevoerd waarbij veel energie werd gestoken in de herinrichting van de openbare ruimten (wegen, trottoirs, groene ruimten, speelpleinen, ...). Dat is noodzakelijk om samen te leven, a fortiori in het vooruitzicht van stedelijke verdichting. De afgelopen jaren zijn er belangrijke debatten gevoerd over de heraanleg van grote openbare pleinen (Flagey, Rogier, Schweitzer, ...).

## II. Vragen-problemen

### 1. *Moeten de huurprijzen gereguleerd worden?*

De forse stijging van de huurprijzen wordt gedeeltelijk verantwoord door een verbetering van de kwaliteit van de woningen onder impuls van verschillende regelgevende bepalingen (onder meer de Brusselse huisvestingscode), maar dat verklaart niet alles.

Qua inkomen voldoet de helft van de inwoners van de hoofdstad aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een publieke woning. Daardoor moeten degenen die wegens het tekort geen woning in de openbare sector vinden, een woning op de privémarkt huren, waar er geen dwingende voorschriften inzake huurprijsbepaling bestaan.

### 2. *Hoe kan de bouw van sociale woningen worden versneld?*

Er staat een grootschalig plan op stapel om 3.500 sociale woningen te bouwen. Dit plan wordt te traag uitgevoerd en bovendien zal men hiermee nooit meer dan een tiende van de wachtlijst kunnen wegwerken. Daarentegen mogen we niet vergeten dat er sinds 1999 gemiddeld slechts iets meer dan twintig sociale woningen per jaar worden gebouwd in het Brussels Gewest. Dit kwam in feite neer op een moratorium op de uitbreiding van het aantal woningen van de publieke sector.

De capaciteit om openbare woningen te produceren wordt, voor alle overheidsoperatoren samen (BGHM, GOMB, wijkcontracten, ...), geraamd op ongeveer 500 woningen per jaar (tien keer minder dan de privésector). Hoe kan die productie opgevoerd worden? Het ziet er niet naar uit dat de overheden al ernstig werk hebben gemaakt van manieren om hun productiecapaciteit te verhogen (bijvoorbeeld door de procedures te vereenvoudigen).

### 3. *Dient er een huurtoelage te worden ingevoerd?*

Men zou ervan kunnen uitgaan dat de overheid haar onvermogen om de vastgoedmarkt daadwerkelijk te beïnvloeden zou compenseren met een maatregel om de druk op de sector te verlichten, bijvoorbeeld met huurcheques om, tenminste, de impact van de hoge huurprijzen op het budget van de armsten te temperen. Gezien het tekort aan woningen in de publieke sector en het peil van de huurprijzen in de privésector, is er geen andere keuze dan financiële steun te verlenen aan de gezinnen die wachten op een sociale woning en die, ondanks hun bescheiden inkomen, intussen een forse huurprijs moeten betalen voor een woning van de privémarkt. Het Brussels Gewest heeft een proefproject ingevoerd (besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 6 maart 2008), maar dit is voorlopig te restrictief. Alleen degenen die een niet-sociale woning van de publieke sector (gemeenteregieën, OCMW's, enz.) betrekken, komen in aanmerking voor de Brusselse huurtoelage. De meest acute problemen doen zich echter niet voor in dat segment, maar op de privémarkt.

Experimenten met huurtoelagen uit buitenland (Frankrijk, Nederland, Engeland, Duitsland, ...), leren de Belgische overheden, die zo'n regeling eventueel zouden willen overnemen, evenwel dat waakzaamheid geboden is om onder meer inflatie van de huurprijzen te voorkomen.

#### 4. *Hoe kan de strijd tegen leegstand opgevoerd worden?*

Er bestaan verschillende middelen in de strijd tegen leegstand. Wat in de eerste plaats de belasting betreft, moeten we vaststellen dat de Brusselse gemeenten niet altijd evenveel ijver aan de dag leggen om die, weliswaar onpopulaire, belasting te heffen, met als gevolg dat één gemeente op twee er vandaag geen substantiële inkomsten uit haalt.

Van het openbaar beheersrecht dat in 2003 werd ingevoerd en op grond waarvan de openbare operatoren leegstaande gebouwen – zelfs tegen de zin van de eigenaar – in beheer kunnen nemen, werd nog geen gebruik gemaakt in de hoofdstad, hoewel tegelijkertijd (in 2006) een fonds voor de prefinanciering van – noodzakelijke – renovatiewerken in de woningen werd opgericht. Het openbaar beheersrecht werd eveneens ingevoerd in Vlaanderen en Wallonië, maar heeft er nauwelijks meer succes.

#### 5. *Hoe kan men de belastbare basis in het Gewest vergroten?*

Hoe kan men 'gemengdheid' in de wijken tot stand brengen zonder de inwoners te verdrijven? In dat moeilijk sociaal klimaat leidt elk project voor de herwaardering van de achtergestelde wijken (dringend noodzakelijk in Brussel, waar het centrum lange tijd verwaarloosd werd) tot wedijver tussen de oorspronkelijke bewoners en de nieuwkomers<sup>1</sup>. De daaropvolgende stijging van de huurprijzen (en van de kosten van het levensonderhoud) leidt vaak tot het vertrek van de oorspronkelijke bewoners. Dat fenomeen, gentrificatie genoemd, wijst erop dat het stadsvernieuingsbeleid er niet altijd in slaagt om flankerende maatregelen te treffen die de oorspronkelijke bewoners in de gerenoveerde wijken houden. Dient er dan een omkadering van de huurprijzen te worden ingevoerd die geografisch beperkt wordt tot bepaalde gebieden die onder zware druk van de vastgoedmarkt staan? Ten slotte zou gentrificatie volgens sommigen niet alleen een jammerlijk gevolg van een oorspronkelijk lovenswaardig beleid zijn, waarvan de averechtse effecten zoveel mogelijk ingedijkt moeten worden, maar het eigenlijke doel van dat beleid zijn, dat hoofdzakelijk met ingrepen in de openbare ruimte wordt gevoerd.

#### 6. *Hoe kan men een sociaal woonbeleid verzoenen met de financiering van het overheidsbeleid?*

De sociale aanpak kan weliswaar voorrang krijgen in het woonbeleid, maar het verband tussen de vastgoedproblematiek en de ontwikkeling van het Gewest mag niet uit het oog worden verloren. Het sociaal woonbeleid moet immers gefinancierd worden. Het Brussels Gewest is meer dan de overige twee Gewesten afhankelijk van de ontvangsten uit zijn gewestelijke belastingen en met name van de ontvangsten uit de vastgoedbelastingen. Die ontvangsten waren in 2007 (in de initiële ontvangstenbegroting van het Brussels Gewest) goed voor 38% van de verwachte ontvangsten, terwijl ze in Wallonië en Vlaanderen respectievelijk 21,5% en 29% vertegenwoordigden.

Brussel bevindt zich aldus in een zeer ambivalente positie tegenover de vastgoedmarkt: die zorgt zowel voor een groot deel van de financiële middelen van het Ge-

---

<sup>1</sup> Tussen 1981 en 2001 is het aantal jonge volwassenen (18-34 jaar) die op zichzelf in Brussel wonen, gestegen met 46%. Die toename is zeer groot in de nieuwe trendy wijken van de stad.

west (dus middelen voor het gewestelijk beleid) en is tegelijk een van de grootste factoren van sociale uitsluiting en kansarmoede. Vandaar het volgende averechtse effect: hoe actiever de vastgoedmarkt (thans telt men 13.000 transacties per jaar op de koopmarkt tegenover 10.000 niet zo lang geleden), hoe meer belastingontvangsten voor het Gewest<sup>2</sup>, maar hoe meer sociale uitsluiting en dualisering van de stad. Aangezien het Brussels Gewest in zeer grote mate afhankelijk is van zijn vastgoedbelastingen, is het meer dan de overige Gewesten gevoelig voor schommelingen van de vastgoedconjunctuur. Die fiscale autonomie is dus als een mes dat aan twee kanten snijdt, vooral bij lage vastgoedconjunctuur.

7. *Hoe kan men globale en transversale planning verzoenen met de noodzakelijke souplesse?*

Brussel heeft in de eerste plaats behoefte aan een allesomvattende en transversale visie voor het hele Gewest (inclusief de Brusselse rand), die moet resulteren uit een openbaar debat met alle stedelijke actoren. Met zo'n allesomvattende visie zou de regering een krachtadig beleid op haar grondgebied kunnen voeren. In plaats van een stedenbouwkundig beleid te voeren dat reageert op de door de privésector geboden opportuniteiten, is er behoefte aan een beleid inzake ruimtelijke ordening dat een beroep op de privésector doet om het project van het Gewest te verwezenlijken. In zo'n allesomvattende visie zouden bijgevolg de strategische en hefboomzones, de bestemmingen ervan en de prioriteiten moeten worden bepaald. Hoe kan men echter die visie doen respecteren en tegelijk een zekere souplesse bieden om te kunnen inspelen op economische, sociale en andere evoluties? Moet er een nieuw Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) worden uitgewerkt? En hoe kunnen we vermijden dat deze een dode letter blijft?

8. *Hoe kan men een stadsproject op stapel zetten waar alle actoren achterstaan en hoe kan men alle stakeholders en inwoners betrekken bij de herbestemming van de grote braakliggende terreinen in de stad?*

In Brussel is ruimtelijke ordening een zaak van een groot aantal actoren: de gemeenten en het Gewest, verschillende pararegionale en parastatale instellingen, privé-investeerders, inwoners, enz. Heeft Brussel, om deze complexe situatie te beheren en blokkeringen te vermijden, geen projectleider nodig die de planningsprocessen tot een goed einde brengt en de visies van de verschillende stakeholders zoveel mogelijk met elkaar verzoent?

---

<sup>2</sup> Veel bewegingen op de vastgoedmarkt leiden er ook toe dat het woningenbestand rationeler gebruikt wordt (veel appartementen worden aldus op de markt gebracht en verkocht aan koppels die voordien woningen betrokken die te groot waren geworden. Die woningen worden dan op hun beurt weer op de markt gebracht).



### III. Mogelijke beleidsoplossingen

1. Wat in de eerste plaats de prioritaire doelstellingen van het woonbeleid betreft, mag niet alle aandacht uitgaan naar de sociale aanpak, maar moet er ook ruimte zijn voor een visie die rekening houdt met de stadsontwikkeling en de financiering van het Brussels Gewest.

2. Om de huurprijzen te omkaderen, moeten formules uitgedacht worden die in het belang van alle partijen zijn (bijvoorbeeld referentiehurprijzen die fiscaal beloond worden) en die bijgevolg niet leiden tot desinvesteringen in de huurmarkt (met als averechts effect dat het aanbod zou inkrimpen en als omgekeerd effect dat de huurprijzen zouden stijgen).

Als anderzijds de huurprijs volledig gekoppeld wordt aan de kwaliteit van de woning, zal het algemeen peil van de huurprijzen niet dalen. Daaruit blijkt dat men het objectiviteitscriterium niet als enig criterium mag hanteren om de juiste huurprijs te bepalen.

3. Het is wellicht niet aangewezen om het verwerven van eigendom in dezelfde mate financieel te blijven aanmoedigen zonder inkomensvoorwaarden te stellen. Die steun komt immers vaak ten goede aan gezinnen die er geen bijzondere behoefte aan hebben (buitenkanseffect). Dat gebeurt zowel op federaal niveau (aftrekbaarheid van de interesten van de hypothecaire leningen) als op gewestelijk niveau (abattement op het registratierecht).

De steun bij het verwerven van eigendom moet dus sterker gekoppeld worden aan sociale criteria. Daarnaast is de - vaak aanzienlijke - meerwaarde die de kopers van een GOMBwoning kunnen realiseren bij de herverkoop (na tien jaar) helemaal niet meer verantwoord in de huidige context, vooral wanneer men de zeer gunstige aankoopvoorwaarden kent. In het algemeen is het tijd om een nieuwe eigendomscultuur te bevorderen, waarbij een eigendom als een stabiliserende factor voor het inwonende gezin en tevens als een investering beschouwd wordt.

4. Sinds 2001 is het Brussels Gewest bevoegd om zelf de basis van de onroerende voorheffing vast te stellen, maar het heeft nog geen gebruik gemaakt van die nieuwe bevoegdheid, hoewel het dat beter zou doen. De vastgoedfiscaliteit van het Gewest is immers van essentieel belang om onder meer de inwoners in het Gewest te houden.

5. Hoe de sociale huisvesting verbeteren?

- Gelet op de forse onderbenutting van de sociale woningen (één woning op twee is te groot geworden voor het gezin dat er woont), is een in de tijd beperkte huurovereenkomst een mogelijkheid (op voorwaarde dat die overeenkomst telkens hernieuwd wordt zolang de huurder voldoet aan de toekenningsvoorwaarden).
- Gelet op het tekort aan beschikbare woningen in de openbare sector, zou men de mogelijkheid moeten overwegen de overeenkomst op te zeggen wanneer huurders die het maximum van het toelaatbare inkomen overschrijden. Op dit ogenblik mogen zij - tegen een gewijzigde huurprijs - in hun sociale woning blijven wonen omwille van de sociale gemengdheid.

- Gelet op het gebrek aan rotatie van de huurders van de publieke woningen (men woont vaak levenslang in zijn sociaal appartement) en de zeer grote uitgaven die het Gewest doet om de weinig duurzame sociale woningen te renoveren, stelt zich de vraag of men niet beter een aantal sociale woningen aan de bewoners verkoopt. Daarbij moeten echter averechtse effecten worden vermeden, waarbij bijvoorbeeld enkel de betere woningen verkocht worden.

6. Voorkooprecht: van die mogelijkheid zou men vaker gebruik moeten maken. Men kan bijvoorbeeld de mogelijkheid overwegen om de verkoopprijs binnen een voorkoopperimeter vast te stellen via een « comité van aankoop », zoals voor onteigeningen?

7. Gelet op het ontoereikend aanbod aan publieke woningen, moeten tegelijkertijd de inspanningen om het privé-woningpark om te vormen tot sociale woningen worden opgevoerd. Net zoals in het Waals Gewest, moet men ook het gewestelijk tarief van de onroerende voorheffing voor de woningen waarvan het beheer is overgedragen aan een sociaal verhuurkantoor afschaffen.

8. Gelet op de (relatieve<sup>3</sup>) inefficiëntie van de sancties in de strijd tegen leegstand, moeten men de overheden niet alleen politieke moed aan de dag leggen, maar ook stimuli (premies, subsidies) invoeren, ook al bestaat hiermee het risico dat eigenaars die hun pand verwaarloosd hebben uiteindelijk financieel beloond worden. De acties van de Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Stad kunnen op dat vlak als maatstaf dienen.

9. Indien het op 5 maart 2008 ingediende wetsvoorstel (dat een reeds bekrachtigd politiek akkoord concretiseert: het « eerste pakket institutionele hervormingen ») wordt aangenomen, zal het Brussels Gewest volledig bevoegd worden voor de private huurovereenkomsten. Dat is een enorme hefboom bij het uitbouwen van het gewestelijk woonbeleid. Het is bijgevolg tijd om een grondige reflectie te starten om die Copernicaanse revolutie zo goed mogelijk voor te bereiden en daarbij de overletraditie te respecteren. Dat is immers een must als het om huren en verhuren gaat. Het zou trouwens coherent zijn om tevens de laatste – federaal gebleven – aspecten van de vastgoedfiscaliteit (zoals het kadastraal inkomen) over te dragen aan de Gewesten.

10. Brussel (waar 9,7% van de bevolking woont op 0,5% van de oppervlakte van België) is het dichtstbevolkte stadsgewest van het koninkrijk, maar is in vergelijking met de andere Europese stadsgewesten zeer dunbevolkt. Met 6.238 inwoners per km<sup>2</sup> (60 inwoners per hectare) blijft het Gewest ver achter in vergelijking met de bijvoorbeeld 40.000 inwoners per km<sup>2</sup> in het 11e arrondissement van Parijs. De onbebouwde oppervlakte is al gedaald van 47% in 1990 tot 43% in 2006, maar die evolutie moet doorgetrokken – en uitgebreid – worden. De bevolking in het Brussels Gewest zal immers nog toenemen. Een gemiddelde van 100 inwoners per hectare is in ieder geval een volledig normaal gemiddelde voor een stad. Het bouwen van woontorens is trouwens niet de enige manier om de dichtheid te vergroten, zoals verschillende interessante projecten in Brussel (zoals de Kroontuinen in Elsene) aantonen. De goedkeuring van de richtschema's voor de Europese wijk en Thurn en

---

<sup>3</sup> Soms brengt het vooruitzicht van een sanctie de betrokkenen ertoe hun pand 'spontaan' te renoveren of te (laten) bewonen.

Taxis is in ieder geval een grote stap in de richting van een verhoging van de bevolkingsconcentratie en de hervesteding van het stadsweefsel.

11. De richtschema's (Kruidtuin, Thurn en Taxis,...) waren de eerste pogingen van de regering om overleg tot stand te brengen bij het begin van een stedenbouwkundig project. Uit die eerste ervaringen moeten de nodige lessen worden getrokken om het beheer van grote stedenbouwkundige projecten te verbeteren. Die evaluatie moet transparant en in het openbaar gebeuren en leiden tot een verbetering van de procedure op een manier die de lokale democratie tot haar recht doet komen en de sociale inclusie van de Brusselse bevolkingsgroepen versterkt.

12. Het Gewest heeft verschillende instrumenten tot stand gebracht - of werkt daaraan - om het grondbeheer en het beheer van stedenbouwkundige projecten te verbeteren (Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed, Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling, Bouwmeester). Een breed openbaar debat over de werking van die instrumenten blijft evenwel uit. Om efficiënt en nuttig te kunnen zijn, moeten die instrumenten erkend worden door alle actoren die bij de Brusselse stedenbouw betrokken zijn. Ze moeten kunnen rekenen op samenwerking met de gewestelijke administraties, de gemeenten en de privésector.

13. Het Gewest moet een onvermijdelijke partner worden voor de privésector. Dat is thans helemaal niet het geval. Om die situatie om te keren, moet het Gewest een sterke en coherente visie op de toekomst van zijn grondgebied uitbouwen, maar ook investeren in het ontwikkelen van knowhow op het vlak van publiek-private partnerschappen.

14. Om de wooncrisis aan te pakken en het tekort aan openbare woningen op te vangen, zouden de voorschriften inzake huisvesting en sociale/openbare woningen voor de gebieden van gewestelijk belang (GGB's) en de hefboomzones, strenger moeten worden.

15. De openbare ruimte is niet de ruimte die overblijft. Bij de (her)aanleg van de wijken of de stad moet men uitgaan van een reflectie over de openbare ruimte. Het eerste contact met een stad verloopt via de openbare ruimte. Eerst moet dus de vraag « Welke functies moet de openbare ruimte vervullen en hoe kan men daarvoor zorgen? » beantwoord worden.

## Referenties

- BERNARD, N., "Les mutations du logement en Région bruxelloise", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n°1993, 2008.
- BERNARD, N., "Le logement social à Bruxelles : origines, perspectives d'avenir et comparaisons européennes", *Les cahiers des sciences administratives*, 2007/13, pp. 77 et s.
- BERNARD, N., "L'impact de l'Union européenne sur l'immobilier à Bruxelles : entre cliché et sous-estimation", *Brussels Studies*, 2008, n°21, 18 p.
- BERNARD, N., "Bilan de la législature bruxelloise 2004-2009 : un bulletin contrasté", *Bruxelles en mouvements*, n°208-209, 15 septembre 2008, p. 4 et s.
- BERNARD, N., "Good and bad fortune of the Plan for the construction of 5,000 (low- and middle-income) housing units in Brussels", *Journal of Housing and the Built environment*, septembre 2008, n°3, p. 231 et s.
- BERNARD, N., "Huit propositions pour un encadrement praticable et équilibré des loyers", *Les échos du logement*, mars 2006, n° 1, pp. 1 et s.
- BERNARD, N., "L'allocation-loyer (couplée à un conventionnement des loyers) : non pas la panacée, mais un remède directement opérationnel pour atténuer la crise du logement", *Les échos du logement*, 2006, n° 3, pp. 9 et s.
- Bruxelles en Europe, *L'Europe à Bruxelles. 50 ans de convergences*, Bordeaux, Le Castor Astral, 2007
- CHARLES, J., *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois*, Bruxelles, Prospective Research for Brussels, 2007.
- Centre de recherche en architecture de La Cambre (CRAC), De la participation urbaine. Le cas Flagey, Bruxelles, La Lettre volée, *Les Cahiers de La Cambre Architecture*, n°3, 2005.
- DAWANCE, Th., « Le squat collectif auto-géré comme réponse à la crise urbaine », *La revue nouvelle*, 2008, n°2.
- DE KEERSMAECKER, M.-L., "Des loyers en constante évolution", *SLRB Info*, n° 51-52, juillet-décembre 2007, p. 19.
- DE KEERSMAECKER, M.-L. et DE CONINCK, S., "La situation du marché locatif à Bruxelles", in *La crise du logement à Bruxelles : problème d'accès et/ou de pénurie ?*, sous la direction de N. Bernard et W. Van Mieghem, Bruylant, 2005, p. 14.
- DELMOTTE, F. et HUBERT, M., La Cité administrative de l'Etat. Schémas directeurs et action publique à Bruxelles, Bruxelles, La Lettre volée, *Les Cahiers de La Cambre Architecture*, n°8, 2009.
- ERA, *Le marché belge de l'immobilier reste fort dans un contexte économique troublé*, Bruxelles, 24 septembre 2008.

Étude Sitex préalable à l'adoption du Plan régional de développement tel qu'arrêté par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 12 septembre 2002, *Moniteur belge*, 15 octobre 2002.

Institut national des statistiques, Enquête socio-économique, Ministère des Affaires économiques, 2001.

JURION, B., "Logement et fiscalité immobilière. Quelles politiques possibles pour les régions ?", in *Le logement dans sa multidimensionalité : une grande cause régionale*, sous la direction de N. Bernard et C. Mertens, Namur, Publications de la Région wallonne, collection Études et documents, 2005, pp. 161 et s.

DE DECKER, P. et LAUREYS, J., "Le marché du logement se polarise-t-il à Bruxelles et en Wallonie ?", *Les échos du logement*, 2007, n° 1, p. 6.

MERCIER, C. et MORITZ, B., "Démarche participative et projets de logements publics : du 'nimbysme' au 'wimbysme' ?", *La Revue nouvelle*, 2008, n° 2, pp. 77 et s.

MONNIER, B. et ZIMMER, P., "Fiscalité immobilière : le coût de la brique dans le ventre", *Les échos du logement*, 2008, n°2, pp. 17 et s.

MORENVILLE, C., "Squats, auto-gestion et mobilisation collective : les nouvelles formes de lutte", *Démocratie*, 1er décembre 2003, n° 23, p. 6.

MORITZ, B., "OmbudsPlanMédiateur : une nouvelle chance pour le quartier européen ?", *Bruxelles l'Européenne. Capitale de qui ? Ville de qui ? European Brussels. Whose capital ? Whose city ?*, sous la direction de C. Hein, Bruxelles, ISACF - La Cambre et La Lettre volée, 2006, p. 212.

Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat, "Densification", Art. 23, n° 32, juillet-août-septembre 2008.

SLRB, *Rapport annuel 2007*, Bruxelles, 2008.

SLRB, *Rapport annuel 2006*, Bruxelles, 2007.

SRDU, "Bruxelles change... ! 10 ans de politique de la ville en Région de Bruxelles-Capitale", *Cahiers du SRDU*, n° 4, novembre 2007, p. 48.

SURKYN, J. en WILLAERT, D., Bevolkings- en huishoudensprojecties, en schatting van de toekomstige woningvoorraad in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, *Interface Demography Working Paper*, 2008-5

THOMAS, I. et VANNESTE, D., "Le prix de l'immobilier en Belgique : un peu de géographie !", *Les échos du logement*, 2007, n° 1, p. 20.

VALENDUC, Chr., « Les incitations fiscales en faveur du logement », *Les échos du logement*, 2008, n° 2, p. 1 et s.

VAN CRIEKENGEN, M., "Que deviennent les quartiers centraux à Bruxelles ?", *Brussels Studies*, n° 1, 12 décembre 2006.

ZIMMER, P., "La production publique de logement dans la Région de Bruxelles-Capitale" in *Produire et financer des logements à Bruxelles, 2007, Actes de la 38e Ecole urbaine de l'ARAU*, p. 86 et s.

ZIMMER, P., "La politique du logement de la Région de Bruxelles-Capitale", *Les échos du logement*, 2006, n° 2, pp. 4 et s.

ZIMMER, P., "Le logement social et la médiation sociale de marché dans la Région de Bruxelles-Capitale", *Les cahiers des sciences administratives*, sous la direction de G. Generet, Larcier, n° 13/2007, pp. 41 et s.

ZIMMER, P., "Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bxl-Capitale depuis 1990", *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n°1948-1949, 2007.

ZIMMER, P., "L'évolution de la situation budgétaire de la Région de Bruxelles-Capitale après les accords du Lambermont (2001)", *conférence donnée à Bruxelles le 5 juin 2008*.

[www.demainbruxelles.be](http://www.demainbruxelles.be)

[www.etcomment.org](http://www.etcomment.org)